PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

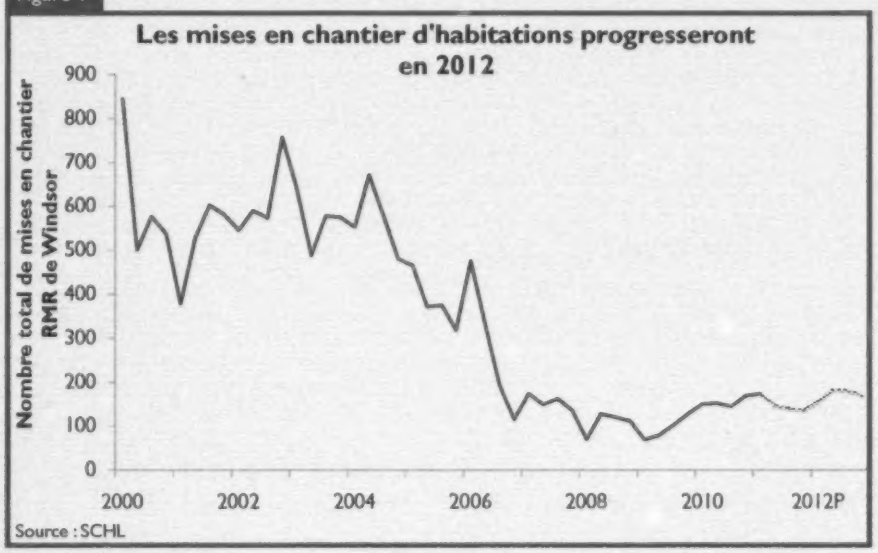
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Le marché restera équilibré, puisque tant les ventes que les inscriptions régresseront par rapport à leurs niveaux de 2010.
- La construction résidentielle ralentira cette année, en raison du repli de l'activité dans le segment des maisons individuelles, avant de reprendre de la vigueur en 2012.
- Dans la région de Windsor, la croissance de l'emploi, du revenu et des dépenses en immobilisations soutiendra les marchés de l'habitation l'an prochain.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

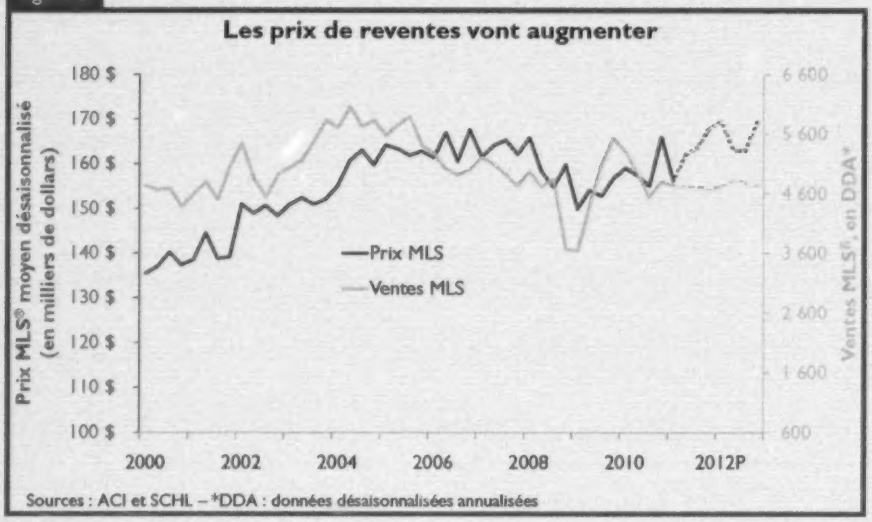
Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Tendances économiques
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



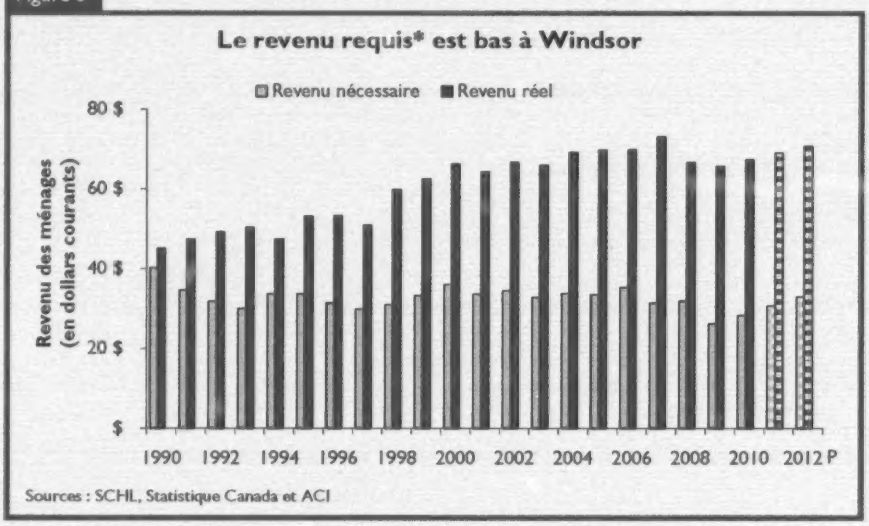
Marché de la revente

Les ventes MLS® diminueront en 2011, mais remonteront en 2012

Au début de 2010, le marché de la revente de Windsor était en expansion, et le nombre de ventes était supérieur à la tendance. En réaction aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et aux conditions d'achat favorables, les acheteurs ont choisi de devancer leur achat et d'acquérir un logement au premier semestre. L'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée le 1er juillet et le resserrement de la réglementation régissant le crédit ont également contribué au phénomène de devancement des achats. Comme bien des acheteurs potentiels étaient déjà passés à l'action, les ventes ont considérablement régressé durant la seconde moitié de l'année. Au début de 2011, la demande d'habitations existantes n'a pas véritablement augmenté en regard des bas niveaux des six derniers mois de l'an dernier. Les ventes se stabiliseront au point où elles en sont à l'heure actuelle : la hausse de la rémunération et de l'emploi soutiendra la demande, mais la légère majoration des taux hypothécaires pourra limiter la progression des transactions d'ici la fin de l'année. En 2012, la croissance soutenue de l'emploi neutralisera l'effet d'autres majorations des taux hypothécaires et se traduira par une légère poussée des ventes, mais celles-ci seront moins nombreuses en 2011 et 2012 qu'elles ne l'étaient en 2010.

Le marché des habitations pour propriétaire-occupant de Windsor demeure le plus abordable parmi ceux des grands centres urbains du Sud de l'Ontario. Comme le revenu recommencera à augmenter durant l'horizon prévisionnel, il atténuera la légère hausse des charges de remboursement hypothécaire associée à la montée des prix moyens et des taux dans l'agglomération. Il est possible que la réduction de l'écart entre le revenu réel moyen et le revenu nécessaire pour assumer les charges hypothécaires d'une

Figure 3



[1]Pour calculer le revenu requis, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette). Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 10 % et la plus longue période d'amortissement disponible.

habitation de prix moyen fasse en sorte que certains accédants doivent reporter leur achat à plus tard, le temps de mettre de l'argent de côté.

Dans la région de Windsor, le prix MLS® moyen a beaucoup fluctué dernièrement. L'évolution de la répartition des ventes entre les différentes fourchettes de prix a une incidence considérable sur les prix, surtout que le marché de Windsor est de taille moyenne. Beaucoup d'accédants à la propriété, encouragés par l'amélioration de la situation de l'emploi, ont décidé de passer à l'action au premier trimestre. Les transactions d'une valeur de moins de 140 000 $ ont représenté une part plus importante de l'ensemble des ventes, d'où un repli du prix moyen. Lorsque, plus tard cette année et en 2012, les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur deviendront plus actifs sur le marché, les prix s'alourdiront.

L'augmentation du nombre d'accédants sur le marché a fait en sorte que les nouvelles inscriptions ont continué de baisser au premier trimestre de 2011. Le succès que connaît la campagne incitant les retraités à venir s'installer dans la région de Windsor-Essex est aussi un facteur contribuant au recul des nouvelles inscriptions. En effet, le nombre d'inscriptions diminue lorsqu'un ménage accède à la propriété ou vient s'installer dans la région, mais demeure en général constant lorsqu'il s'agit d'un achat effectué par un ménage déjà propriétaire. La baisse des inscriptions survenue à la fin de 2010 et au début de 2011 a fait contrepoids au léger repli des ventes, si bien que le marché est demeuré équilibré. L'offre se développera graduellement durant le reste de 2011 et en 2012, car l'activité des ménages déjà propriétaires s'intensifiera, par suite de l'accroissement du revenu disponible. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions diminuera, mais restera dans la fourchette correspondant à un marché équilibré.

Marché du neuf

Les mises en chantier régresseront en 2011

En 2011, la construction résidentielle ralentira, alors qu'elle avait affiché d'importants gains l'an dernier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Le resserrement du marché de la revente et certains facteurs temporaires ont stimulé les mises en chantier au début de 2010, mais ils sont également à l'origine de la baisse observée au second semestre de l'année.

L'une des principales raisons expliquant l'augmentation de la construction résidentielle est la hausse du nombre de ménages qui accompagne la croissance démographique. Toutefois, entre 2008 et 2010, la RMR de Windsor a accusé les plus hauts taux d'émigration interprovinciale et infraprovinciale par 1 000 habitants au pays. En raison du solde migratoire négatif et de son corollaire, le repli du taux de formation des ménages, la demande de logements neufs sera modeste durant le reste de 2011.

Cette année, le recul du nombre d'habitations mises en chantier touchera tout particulièrement le segment des maisons individuelles. En effet, ces dernières sont en général destinées aux ménages déjà propriétaires, puisque les accédants à la propriété optent le plus souvent pour le marché de la revente. Le groupe des 45 ans et plus est celui qui a le plus profité de l'amélioration de la conjoncture sur le marché du travail. La proportion de personnes occupées dans ce groupe s'est accrue de 10 % au premier trimestre de 2011 par rapport au niveau correspondant de 2010, et cette tendance à la hausse devrait se maintenir en 2012. Bien des propriétaires souhaitant passer à une habitation d'un cran supérieur appartiennent à ce groupe; si leur situation au chapitre de l'emploi s'améliore, la demande de logements neufs – et plus particulièrement de maisons individuelles – devrait progresser.

La construction de logements en rangée en propriété absolue restera stable en 2011, puis augmentera légèrement en 2012 afin de répondre à l'accroissement de la demande. Les baby-boomers sont fortement intéressés par les habitations de ce type, car celles-ci exigent moins d'entretien, en plus d'offrir des dispositifs de sécurité et de contrôle et une plus grande souplesse. En effet, dans beaucoup de cas, des logements pour visiteurs et des installations sportives et récréatives existent sur place. La plupart des maisons en rangée ne comportent qu'un seul étage et la superficie habitable se compare avantageusement aux habitations occupant plus d'un étage dans des collectivités où les prix des terrains sont plus élevés. La campagne incitant les ménages à prendre leur retraite dans la région de Windsor-Essex donne des résultats : l'intérêt est de plus en plus grand, et les ménages âgés qui viennent vivre dans la région se comptent par centaines.

Les prix des habitations neuves augmenteront

Après avoir touché un creux au premier trimestre de 2009, le prix moyen des maisons individuelles nouvellement achevées dans la RMR tend à monter. Le principal moteur de cette hausse est l'évolution de la répartition des unités vendues entre les différentes fourchettes de prix. En effet, les transactions de valeur élevée l'emportent sur celles de prix moindre. Cette nouvelle répartition témoigne de l'activité des ménages souhaitant acquérir une habitation d'un cran supérieur et de son importance sur le marché d'aujourd'hui. Le prix moyen des maisons neuves finira par être deux fois plus haut que celui des logements existants, car les ménages choisissent d'investir dans des logements qui sont de meilleure qualité et possèdent des caractéristiques éconergétiques. La montée des coûts de certains matériaux de construction contribuera également à la hausse des prix.

Tendances économiques

Les perspectives s'améliorent dans la RMR

Les efforts déployés dans la RMR de Windsor en vue de diversifier l'économie porteront leurs fruits cette année et l'an prochain. En effet, la croissance de l'emploi fera descendre le taux régional de chômage sous la barre des 10 %. Le secteur commercial sera le moteur de la reprise; celle-ci sera donc plus graduelle que lorsqu'elle était alimentée par les dépenses de consommation, comme cela était le cas précédemment.

Les fourgonnettes que produit Chrysler dans l'agglomération se vendent bien, et l'usine tourne à plein régime. L'usine de Windsor commencera en 2012 à assembler un nouveau modèle de fourgonnette, ce qui contribue à donner confiance dans le redressement de l'industrie automobile. Il reste néanmoins que cette industrie doit faire face à différentes difficultés, dont la valeur élevée du dollar canadien, l'augmentation des coûts des carburants et l'accroissement de la concurrence sur les marchés mondiaux.

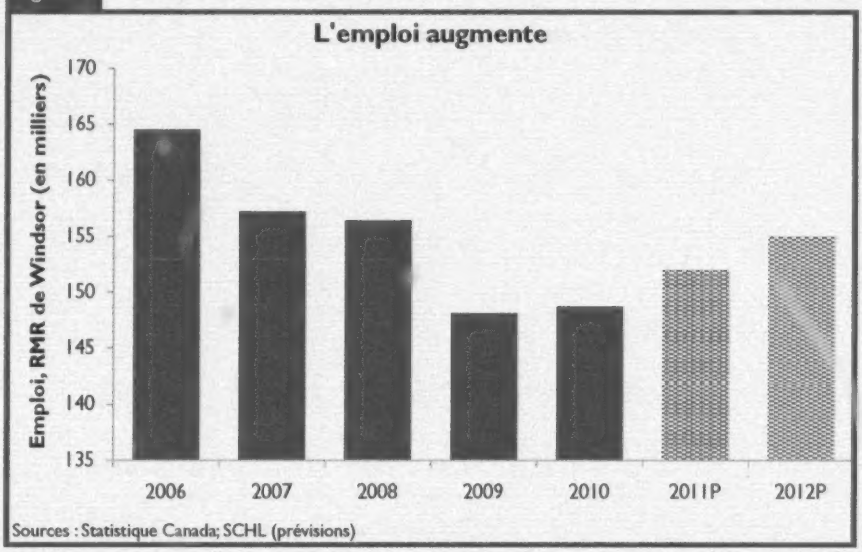
Les perspectives pour le secteur de la fabrication sont également favorables, car on a fait plusieurs annonces et on a ouvert des usines associées aux énergies renouvelables ou vertes. Par ailleurs, Windsor a reçu récemment plusieurs prix, ce qui est vu comme de bon augure par les résidents. L'Intelligent Community Forum considère Windsor comme un chef de file pour ce qui est de l'adoption d'Internet et d'autres technologies de communication novatrices. En outre, le Financial Times de Londres cite Windsor comme l'une des dix villes de l'avenir en Amérique.

Windsor a mis en place un plan d'amélioration locale, qui comporte des stimulants fiscaux et des subventions particulières pour les entreprises qui investissent dans l'agglomération. Ce plan commence à donner des résultats et il fera fond sur la revitalisation du centre-ville. Le secteur de la construction prendra de l'expansion, puisque les travaux d'infrastructure se poursuivront.

Windsor attire les couples n'ayant plus d'enfants à la maison

Dans la RMR, le solde migratoire continuera de se rapprocher de valeurs positives cette année et l'an prochain, grâce aux possibilités d'emplois plus nombreuses qu'auparavant. Davantage de ménages

Figure 4



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

résidant ailleurs dans la province trouveront intéressant le marché des logements pour propriétaire-occupant de Windsor, car la région affiche des frais de possession relativement abordables, en plus d'offrir bien des commodités et des températures clémentes. Ces attraits plaisent tout spécialement aux personnes de 50 ans et plus, principal groupe visé par l'initiative de retraite active de Windsor-Essex. Selon les estimations, en visant ce groupe, la campagne aurait réussi à attirer plus de 400 ménages de l'extérieur, qui auraient investi plus de 100 millions de dollars dans l'immobilier de Windsor au cours des deux dernières années.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 546	4 661	4 893	4 700	-3,9	4 820	2,6
Nouvelles inscriptions MLS®	11 197	10 133	10 058	10 000	-0,6	10 100	1,0
Prix MLS® moyen ($)	159 709	153 691	159 347	162 000	1,7	165 000	1,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	328	303	460	400	-13,0	475	18,8
Logements collectifs	125	88	157	166	5,7	219	31,9
Jumelés	22	14	26	14	-46,2	18	28,6
Maisons en rangée	87	68	89	86	-3,4	100	16,3
Appartements	16	6	42	36	-14,3	36	0,0
Tous types de logement confondus	453	391	617	566	-8,3	694	22,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	311 852	309 030	326 173	360 000	10,4	370 000	2,8
Prix médian ($)							
Logements individuels	289 000	280 000	300 000	330 000	10,0	340 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,4	0,1	-0,8	-2,6	-	-1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	14,6	13,0	10,9	9,5	-1,4	8,5	-1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	772	747	752	757	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	156 400	148 100	148 700	152 000	2,2	155 000	2,0
Croissance de l'emploi (%)	-0,5	-5,3	0,4	2,2	-	2,0	-
Taux de chômage (%)	9,3	13,8	11,5	10,0	-	9,1	-
Migration nette	-2 881	-2 334	-2 297	-2 000	-12,9	-1 500	-25,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

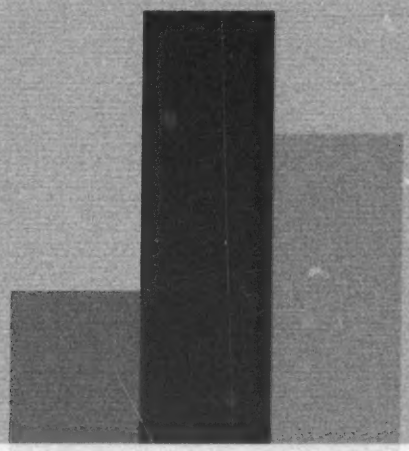
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64337_2011_B01